

Offre et Acceptation.

Par **Ryalgan**, le **14/12/2016** à **23:23**

Bonjour,

J'ai eu examen de droit des obligations aujourd'hui et j'ai vraiment buté sur un cas pratique concernant l'offre et l'acceptation, j'espère que vous pourriez m'aider à comprendre.

Il s'agit d'une annonce de M.P dans un journal, d'une vente d'une maison (200m carrés, garage, 850 000 euros). M.J, très intéressé, contacte ce M.P mais ce dernier l'informe qu'il a changé d'avis et que la maison n'est plus en vente. On nous demande ce que pourrait faire m.J .

Alors voilà, je vais vous dire ce que j'ai écrit même si je ne suis sûr de rien.

Je me suis d'abord demandé s'il y avait formation du contrat ?

L'article 1113 du Code civil précise qu'il y a formation du contrat lorsqu'il y a rencontre entre une offre et une acceptation.

C'est ici que ça pêche puisque je ne sais pas s'il y a formation du contrat :

J'ai mis que l'offre était précise mais qu'elle n'était pas ferme (parce que ça me paraissait bizarre que M.P puisse être engagé à vendre la maison alors qu'il a juste passé une annonce) mais pour la question de fermeté, je n'ai pas su expliquer. D'autant plus qu'on peut imaginer que M.J, en contactant M.P, a accepté tous les éléments de l'offre puisqu'il est très intéressé. Est ce qu'il y a donc rencontre entre une offre et une acceptation et formation du contrat ? Je ne sais pas.

Ensuite j'ai parlé de la rétractation de l'offre comme quoi, d'après les articles 1115 et 1116, l'offre ne peut être rétractée qu'avant qu'elle soit parvenue à son destinataire et qu'elle ne peut être rétractée avant un délai raisonnable ou le délai fixé. Donc dans notre cas, M.P engage sa responsabilité puisqu'il rétracte l'offre alors qu'elle est parvenue à son destinataire. En précisant qu'avant la réforme, l'offre pouvait être rétractée tant qu'elle n'avait pas été acceptée. Donc si le contrat avait été conclu avant la réforme, M.J n'aurait rien pu faire. Mais cette partie de rétractation ne colle pas avec le fait que j'ai dit qu'il ne s'agissait pas d'une offre...

Est ce que cette annonce est une offre au sens juridique ? Est ce que son acceptation provoque la formation du contrat ?

Bref, je suis un peu perdu, merci d'avance de bien vouloir m'éclairer :)

Par **Isidore Beautrelet**, le **15/12/2016** à **08:33**

Bonjour

En effet, le principal problème était de démontrer la volonté de M.P d'être lié en cas d'acceptation. On peut jouer sur le fait que l'offre a été publiée dans un journal de vente et sans réserve. Il avait bien la volonté de s'engager à vendre. Ensuite, il fallait jouer sur les articles 1115 et 1116 comme vous l'avez fait.

Je trouve intéressant que vous ayez parlé de la situation avant réforme, je pense que ça peut vous faire gagner des points (en tout cas moi je vous aurais mis un petit bonus).

Par **Ryalgan**, le **15/12/2016 à 14:30**

Bonjour, merci de votre réponse. Cependant, si on dit que M.P avait la volonté de s'engager, et donc que l'offre était ferme, cela voudrait dire que l'acceptation provoque la formation du contrat. Sauf que dans la vie de tous les jours, ce n'est pas parce que quelqu'un contacte celui qui a mis l'annonce, que le contrat est formé. C'est pour cela que je ne comprends pas ce cas pratique.

Et du coup, s'il ne s'agit pas d'une offre, peut-on vraiment parler de rétractation de l'offre ? J'ai un peu fait n'importe quoi je trouve ^^

Par **Isidore Beautrelet**, le **15/12/2016 à 14:59**

Bonjour

[citation] Sauf que dans la vie de tous les jours, ce n'est pas parce que quelqu'un contacte celui qui a mis l'annonce, que le contrat est formé.[/citation]

Bien évidemment ! Sauf que là on vous met dans la situation où celui qui contacte l'auteur de l'offre est décidé à acheter. On présuppose que M.J souhaitait acheter la maison. Sinon, le cas n'a en effet aucun intérêt.

Par **Ryalgan**, le **15/12/2016 à 15:38**

Donc si je comprends bien, si quelqu'un nous dit qu'il achète notre maison, le contrat est formé et il peut nous pousser à exécuter le contrat ?

Par **Isidore Beautrelet**, le **15/12/2016 à 15:42**

Bonjour

Non. Relisez bien l'article 1116. [citation] Elle ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, l'issue d'un délai raisonnable.

La rétractation de l'offre en violation de cette interdiction empêche la conclusion du contrat.

Elle engage **la responsabilité extracontractuelle de son auteur dans les conditions du droit commun sans l'obliger à compenser la perte des avantages attendus du contrat.**
[/citation]

Le contrat n'est pas formé, mais le seul fait de rétracter l'offre permet à l'acheteur de demander des dommages et intérêts.

Par **Ryalgan**, le **15/12/2016 à 20:22**

L'offre peut être rétractée même après acceptation ? je pensais que l'acceptation valait formation du contrat, comme le dit l'article 1115. L'article 1116 ne vise-t-il pas la rétractation de l'offre avant acceptation ?

Si je résume, on a dit que l'annonce de M.P était bien une offre. Et que M.J formulait bien une acceptation. Dans ce cas, pourquoi n'y a-t-il pas contrat ?

Par **Isidore Beautrelet**, le **15/12/2016 à 21:38**

Bonsoir

[citation] Si je résume, on a dit que l'annonce de M.P était bien une offre. Et que M.J formulait bien une acceptation. Dans ce cas, pourquoi n'y a-t-il pas contrat ?
[/citation]

Parce qu'il avait changé d'avis avant de recevoir l'acceptation. Il a bien retiré son offre, mais pas dans un délai raisonnable (d'ailleurs on ne nous donne pas d'info sur le délais).
Votre cas pratique porte sur le retrait de l'offre.

Par **Ryalgan**, le **15/12/2016 à 22:54**

Oui voilà, il a rétracté l'offre avant l'acceptation. C'est pourquoi je me demandais : " si quelqu'un nous dit qu'il achète notre maison, le contrat est formé et il peut nous pousser à exécuter le contrat ?"

Si l'acceptation était parvenue avant la rétractation, M.P aurait-il dû vendre sa maison ?

Par **Isidore Beautrelet**, le **16/12/2016 à 08:34**

Bonjour.

Si la rétractation a lieu après acceptation, là il peut y avoir une exécution forcée, car le contrat

a été formé.

Par **Ryalgan**, le **16/12/2016** à **12:45**

D'accord très bien merci.

Et juste pour savoir, si on met une annonce mais qu'on s'est trompé sur le prix. Peut-il y avoir conclusion forcée s'il y a acceptation ? (par exemple : on met en vente une maison a 400 000 alors qu'on voulait 410 000 et quelqu'un nous appelle et accepte).

Par **Isidore Beautrelet**, le **16/12/2016** à **13:28**

Bonjour

Alors là je ne sais pas trop. A mon avis l'acquéreur pourra nous obligé à la vendre au prix affiché.

Par **Ryalgan**, le **16/12/2016** à **17:41**

ok ça roule, merci de vos réponses.